

## 車位維修商拒移交「保護智財權」

### 律師：管委會可興訟爭權益

2016年01月16日

【林姍亭／台北報導】買房交屋後，第一件事就是進行「點交」，但機械車位在買賣合約上少有詳細點交條約，後續若有維修問題、易引發住戶與業者糾紛，日前《蘋果》即接獲民眾投訴，社區機械車位廠商不願移交使用權，律師表示，管委會可先發文給建設公司，要求進行移交，若雙方協議未果，管委會可依據《公寓大廈管理條例》第58條提起訴訟。



買賣合約中，機械車位等電子化設施須另外註明移交細節，避免紛爭。林琨凱攝  
此事件為民眾購買興富發建設於北市大直的大樓社區，該管理委員會因機械車位原廠商維修及零件報價過高，欲在合約到期日更換社區的機械車位維修廠商，但原廠商以「智慧財產權」為由，拒絕提供相關面板資訊及密碼，導致該社區無法找新廠商接手處理。

---

控制權可歸還管委會

負責廠商友嘉實業停車設備事業部協理陳志銘回應，系統程式涉及智慧財產權，為維護商業權益，不會提供密碼資訊及程式碼給其他業者，且基於安全考量，若其他業者強行更改資訊設定導致事故發生，將難以釐清責任。此舉引發該社區住戶質疑，該廠商利用「智慧財產權」名目進行「壟斷」之實。

永然律師事務所主持律師李永然表示，管委會可發文給建設公司，要求介入移交，將機械車位的控制權歸還社區。投資興建的興富發建設發言人廖昭雄則回應，因該社區已交屋逾 8 年，管委會應自行協調，且僅因車位維修「報價過高」造成疑慮，並非「安全問題」，故無介入必要。因雙方協商無共識，李永然指出，可根據《公寓大廈管理條例》第 58 條提起訴訟，該條例提到，起造人(建商)不得將社區共用部分的專用使用權，交給可能損及住戶權益的人，建議管委會以此要求歸還控制權，以便找到新廠商進行維修。

不僅機械車位，門禁、電梯等電子設施也易有相關疑慮。新北市地政士公會理事長林旺根表示，「住宅智慧化」的問題已日漸浮現，但目前卻沒有直接負責之官方單位，導致民眾求助無門，應修法把電子化設施納入公設點交的範圍。

林旺根提醒，現階段民眾在買房時可於合約註明電子化設施的後續維修和移交條約，以確保自身權益。

---

### 【社區機械車位 移交停看聽】

買房前

- ◎在合約內，註明機械車位詳細維修與移交條約
- ◎與社區管委會確管委公約內相關廠商後續維修問題

買房後

- ◎請建商介入移交，確保區分所有權人使用權益，要求將機械車位使用權歸還社
- ◎若建商不願處理，可另行提起訴訟

資料來源：《蘋果》採訪整理